

سنجش و ارزیابی شاخص های پایداری در بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مدیریت بحران

غلامرضا عابدینی: گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات یاسوج، ایران
moghadamhaha62@gmail.com

غزال معینیان میاندوآب: گروه طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بناب، ایران

لیلا نوریان محمدیه: گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

یونس غفاری: گروه طراحی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس، ایران

ناهید نجفقلی زاده: گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، تهران، ایران

چکیده

به دلیل رشد و گسترش بی‌وقفه و روزافزون جمعیت شهرهای بزرگ، توجه به توسعه این گونه شهرها اهمیت زیادی پیدا کرده است؛ اما آنچه در اینجا مسأله اصلی و شایان تأمل است، این است که توسعه این شهرها چگونه و به چه صورتی باید صورت گیرد تا نیازهای آیندگان را تأمین کند. اگر توسعه پایدار شهری، کارآمدی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط زیست محسوب شود، یکی از شروط مهم تحقق آن استفاده بهینه از زمین‌های شهری است. در زمینه پایدار شهری دو بحث و نظریه اصلی و البته متضاد در اواخر قرن بیستم ارائه شده است. پس از طرح اصطلاح توسعه پایدار و وارد شدن آن در مبحث شهری با عنوان توسعه پایدار شهری، همواره درباره این موضوع بحث و بررسی شده است که یک شهر چگونه می‌تواند پایدار باشد و کدام شکل شهری به پایداری نزدیک‌تر است. در واقع امروزه این اتفاق نظر وجود دارد که ساماندهی کالبد شهرها باید بر اساس چهارچوب توسعه پایدار شهری صورت بگیرد. هدف اصلی پژوهش حاضر سنجش و ارزیابی شاخص های پایداری در بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مدیریت بحران با روش توصیفی- استنباطی می باشد. برای تحلیل اطلاعات در سطح توصیفی از شاخص های فراوانی و نمودار ستونی استفاده شده است و در بخش استنباطی نیز ضمن کمی سازی، از آزمون های آماری مانند کلموگروف اسمیرنوف، آزمون های تی استیودنت و رگرسیون، استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان می دهد. هر گونه اقدام در جهت ساماندهی پهنه های فرسوده از یکسو مستلزم سیاست گذاری، برنامه ریزی و برخورداری از مدیریت اجرایی هماهنگ است و از دیگر سو نیازمند مشارکت فعالانه و همه جانبه مردم با مدیریت شهری است. همچنین نظارت ارگان های فعال در امر ساخت و سازهای شهری و ارتقاء آگاهی ساکنین در به کارگیری مصالح بادوام، مهمترین راهکارها بوده، که از اولویت های اجرایی برتر می باشند.

واژگان کلیدی: مدیریت بحران، بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، توسعه پایدار، شهرک امام حسین (ع)، اسلامشهر

۱- مقدمه

در دهه های اخیر رشد بی رويه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است. به گونه ای که این مشکلات و نارسایی ها تمامی جنبه های شهرنشینی را تحت تاثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده شهرهای قدیمی تر، وجود بافت های فرسوده در آنهاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی- اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم ساخته است. در اصل ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان طبیعی، اجتماعی و اقتصادی می باشد (ابراهیم زاده، ۱۳۹۰: ۲). در واقع بسیاری از بافت های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباحث شهرها بوده اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته اند. بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و فیزیکی، برخوردار از نامناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۶: ۶۶). به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که محدوده ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی و خرابی قرار می گیرد (Rosemary, 2005: 9). علاوه بر آن، با گرایش حرکتی جمعیت شهری ثروتمندتر از بخش های مرکزی بسیاری از شهرها به سمت حومه، تمرکززدایی تسهیلات کلیدی نیز در آن جهت رو به فزونی می گذارد و ممکن است در نواحی از کار افتاده شهری، حفظ یک محیط شهری مطلوب برای تأمین زندگی سالم شهری، تدریجاً دشوار گردد (Maron, 2008p:470).

در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از ۸/۵ میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (رستمی و همکاران ۱۳۸۹: ۱۰۳). باتوجه به مشکلات متعدد برای بافت های فرسوده، این مسئله تبدیل به "تهدیدی" انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت ها نشان دهنده تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش های محله ای و مسکونی افول کیفیت های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت های فرهنگی و بصری است که به عنوان یک تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می شود (داوودپور، ۱۳۹۰: ۳). بنابراین اهمیت موضوع در جامعه امروزی کاملاً محسوس و آشکار است، مطالعه و احیای مرکز شهرها و به عبارتی بهسازی بافت های فرسوده اسلامشهر نیز از این قاعده مستثنی نیست. در حال حاضر عدم توجه به بافت های یاد شده باتوجه به نقش موثر آن در حفظ و احیای کالبد شهر، رفع مشکلات آن در اولویت های مهم مسئولان شهری و علاقه مندان و متخصصین شهرسازی قرار داده است. تا با استفاده از آن گام های مهمی به منظور بهسازی بافت یاد شده برداشته شود. بر همین اساس هدف اصلی این تحقیق سنجش و ارزیابی شاخص های پایداری در بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مدیریت بحران در اسلامشهر می باشد در این راستا ابتدا به شناسایی وضعیت مؤلفه های ارزشیابی اثرات پایداری طرح بهسازی بافت فرسوده مورد مطالعه پرداخته و در انتها به تحلیل اثرگذار مؤلفه ها بر شاخص کلی توسعه پایدار این محدوده ارزیابی و تحلیل شد.

۲- ضرورت پژوهش

بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می دهند. اگر چه این بافت ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالش های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می آیند؛ با این حال مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می باشند. متأسفانه اتخاذ سیاست های ناکارآمد در عرصه برنامه ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و بهسازی بافت های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت های شهری، به ویژه بافت های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده اند، با بافت های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته اند، گردیده است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶). این بافت ها علاوه بر وجود مسائل و مشکلات کالبدی، فضای شهری را نیز دچار تنزل نموده و حضور انسان را در فضاهای شهری با معضل روبرو ساخته اند (مهدی زاده، ۱۳۸۳: ۳۵). از سویی دیگر این بافت ها به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تاسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی های اساسی می باشند.

همین امر خود باعث تخلیه این بافت ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت ها رو به فزونی می گذارد. وضعیت دسترسی های بافت های فرسوده مرکزی شهرها که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند، از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها غالباً پیاده می باشد، به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از شش متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آنها کم است. وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری بافت های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت ها و فضاهای باز، سبز و عمودی دچار کمبودهای جدی هستند (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۶: ۷۶-۶۶). مسلماً فضاهای شهری بیش از حد فرسوده، مخروبه و بیغوله ها، بستر ساز ناهنجاری های اجتماعی نیز می گردند و مکان هایی افسرده، معشوش، نامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می ریزند (قربانیان، ۱۳۸۹: ۷۹). لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می سازد. در واقع پژوهش حاضر اقدام به بررسی رویکردی تلفیقی به منظور بهسازی بافت های فرسوده شهر اسلامشهر با هدف دستیابی بر مؤلفه های پایداری و شاخص های رسیدن به بافت پایدار شهری کرده است، تا با توجه به آن زمینه پایداری بیشتر در بافت های شهری را فراهم سازد.

۳- اهداف پژوهش

هر پژوهشی برای دستیابی به اهداف خاصی صورت می گیرد، این اهداف خود را در قالب مسأله تحقیق، نمودار می سازند و از طریق بیان آن، آشکار می شوند. اهداف تحقیق می توانند به صورت ذیل مطرح شوند. در مطالعه حاضر اهداف اصلی و فرعی پژوهش به قرار ذیل است؛

- سنجش و ارزیابی شاخص های پایداری در بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مدیریت بحران
- سنجش اثر پذیری مؤلفه ها پایداری توسعه متأثر از اجرای طرح بهسازی بافت با ارزش
- تعیین میزان اثر گذاری مؤلفه ها در شاخص نهایی پایداری توسعه
- ارائه پیشنهادات پژوهش و راهکار های ارتقاء اثر بخشی طرح بهسازی بافت های با ارزش

۴- روش تحقیق

در این پژوهش که از نوع کاربردی است، با تکیه بر شیوه توصیفی-تحلیلی و به کارگیری روش پیمایشی، تأثیرات حاصله از اجرای طرح بهسازی بافت با ارزش در ابعاد توسعه پایدار در شهرک امام حسین ع اسلامشهر مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است. برای جمع آوری اطلاعات از روشهای کتابخانه ای و میدانی، فن پرسشگری و ابزار پرسشنامه استفاده شده است. همچنین برای تحلیل اطلاعات در سطح توصیفی از شاخص‌های فراوانی و نمودار ستونی استفاده شده است و در بخش استنباطی نیز ضمن کمی سازی، از آزمون‌های آماری مانند کلموگروف اسمیرنوف، آزمون‌های تی استیودنت و رگرسیون، استفاده شده است. با استفاده از نرم افزار SPSS در دو سطح توصیفی و استنباطی به تجزیه و تحلیل داده‌های بدست آمده پرداخته شده است.

۵- پیشینه تحقیق

مطالعات متعدد انجام شده در کشور نشان دهنده تسلط مدل رشد و گسترش افقی بر روند توسعه شهری در شهرهای ایران است که به شکل‌گیری شهرهای پراکنده منجر شده است. همچنین مطالعات زیادی در زمینه پراکندگی شهر یزد انجام شده است که نتایج آن‌ها گویای آن است که با وجود بافت متخلخل و زمین‌های بایر فراوان موجود در بافت، زمین‌های پیرامونی در حال بلعیده شدن گسترش کالبدی شهر است (عزیزپور و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۲۲). با توجه به موضوع این تحقیق به نمونه‌های داخلی و خارجی از مطالعات بافت‌های شهری و مطالعات شهر فشرده به ترتیب زمان انتشار، اشاره می‌شود.

- اوینگ و همکارانش (۱۹۹۷) در بررسی میزان پراکندگی مطلوب در لس‌آنجلس، برای پراکنش افقی، شاخصی را با استفاده از چهار فاکتور تراکم مسکونی، شدت همسایگی‌ها، توان فعالیت و میزان دسترسی به وجود آورده‌اند. در این مقاله بررسی ویژگی‌ها، علل و هزینه‌های آلترناتیوهای الگوهای توسعه انجام شده است که در آن پراکندگی نه به‌عنوان حومه‌نشینی بلکه به صورت آشکالی از توسعه حومه‌ای که بدون دسترسی و فضای باز هستند، معرفی شده است. همچنین پراکندگی به صورت یک واکنش طبیعی به بازار معرفی نشده است، بلکه محصول نواقص موجود در بازار است که در حال حاضر تنها راه درمان واقع‌بینانه برای پراکندگی انجام برنامه‌ریزی فعال در جایگاه یک ضرورت معرفی شده است (Ewing et al, 1997).

- گلاستر و همکارانش (۲۰۰۱) هشت بُعد مختلف برای چگونگی رشد یا شکل شهری برشمرده‌اند که عبارتند از تراکم، پیوستگی، تمرکز، مرکزیت، خوشه‌بندی، هسته‌های بودن، کاربری ترکیبی و مجاورت. هر یک از این ابعاد در ۱۳ منطقه شهری بررسی شده است. نتایج گویای آن است که زمانی که این الگوها در سطح پایینی باشند، شهر دچار رشد گسترده و افقی شده است و بر عکس زمانی که این ابعاد در یک شهر، بالا باشد، این شهر از رشدی آرام و فشرده‌گی کالبدی برخوردار است (Glaster et al, 2001).

- مثنوی (۱۳۸۲) در مطالعه‌ای در ارتباط با مقایسه کارآمدی چهار فرم شهری در بریتانیا بر اساس شاخص‌های کیفیت زندگی و توسعه پایدار شهری، بیان می‌کند که شهر فشرده شرایط مطلوب‌تری را برای دسترسی بهتر شهروندان به خدمات شهری با رضایت‌مندی در سفرهای پیاده فراهم می‌آورد.

- تسا (۲۰۰۵) در مقاله تعیین فرم شهری، مجموعه‌ای از متغیرهای کمی را برای تعیین فرم شهری و تشخیص فرم فشرده از پراکنده بیان می‌کند. در این مقاله، مفاهیم فرم شهر، فشرده‌گی و پراکندگی و ۴ متغیر مربوط به آن بررسی شده است. او برای محاسبه درجه پراکنش از فشرده‌گی چهار متغیر کمی اندازه متروپل، تراکم، درجه توزیع متعادل و درجه تجمع را به کار برده است. در نهایت با استفاده از شبیه‌سازی و انجام تجزیه و تحلیل‌های مربوط و استفاده از مدل خودهمبستگی فضایی موران، فشرده‌گی از پراکندگی متمایز شده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که بیشتر پراکندگی‌های داخلی، متشکل از ناپیوستگی و گسست و توسعه خطی است که در آن شاخص موران، مقدار پایین‌تری دارد (Tsai, 2005).

- قرخلو و زنگنه شهرکی (۱۳۸۸) در پژوهشی شناخت و اندازه‌گیری الگوی رشد کالبدی - فضایی تهران را در دوره‌های مختلف بررسی می‌کند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که با شروع شهرنشینی سریع و مهاجرت‌های بی‌رویه روستا شهری، رشد مساحت آن بسیار سریع می‌شود؛ چنانکه می‌توان الگوی رشد پراکنده یا گسترش افقی بی‌رویه (urban sprawl) را برای این شهر متصور شد. البته در سال‌های اخیر گرایش به تمرکز و فشرده‌گی در آن مشاهده می‌شود.

- جاگر و همکارانش (۲۰۱۰) در مطالعه‌ای با عنوان «بررسی معیارهای مناسب برای اندازه‌گیری پراکندگی شهری»، توسعه شهری را از پراکندگی به طور مشخصی بیان کرده و ۱۳ ضابطه اصلی برای اندازه‌گیری پراکندگی شهری بیان می‌کند.

نتیجه این مطالعه در سه مرحله ارائه شده است: تعریف روشن و دقیقی از پراکندگی شهری بر اساس انجام ارزیابی از تعاریف موجود، ۱۳ ضابطه و معیار مناسب و قابل اطمینان از معیارهای موجود و آینده برای اندازه‌گیری پراکندگی شهری برگرفته از بررسی تعاریف، استفاده از این ۱۳ شاخص با استفاده از ارزیابی سیستماتیک از جمله تدابیری است که به منظور جلوگیری از پراکندگی شهری حاصل شده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که بررسی معیارهای مناسب به درک ویژگی‌ها و خصوصیات موارد در نظر گرفته شده برای اندازه‌گیری پراکندگی شهری و انجام بهترین و مناسب‌ترین اقدامات کمک می‌کنند (Jaeger et al, 2010).

- قنوتی و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی، تحلیل کیفیت محیطی را در ارتباط با رشد ناموزون شهری در شهر بابلس بررسی می‌کند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که شهر بابلس طی دهه‌های پس از انقلاب اسلامی رشد پراکنده داشته و کیفیت محیط زندگی در این محله‌ها از کیفیت زندگی در سایر محله‌ها پایین‌تر است. از سوی دیگر نتایج بیانگر آن است که بین دو متغیر رشد ناموزون شهر و کیفیت محیط زندگی، همبستگی بالایی وجود دارد.

- زبیری و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهشی، مقایسه بافت‌های موجود شهری به‌ویژه بافت میانی و شناسایی برخی ویژگی‌های کالبدی را در شهر بجنورد مطالعه می‌کند. نتایج بررسی‌های این پژوهش در چهارچوب نظریه‌های رشد هوشمند نشان می‌دهد که بافت میانی بجنورد در مقایسه با بافت مسأله‌دار قدیمی و بافت بیرونی از سکونتگاه‌های غیر رسمی، از پتانسیل بالاتری برای ترکیب کاربری‌ها و متراکم‌سازی شهری برخوردار است که با برنامه‌ریزی مناسب، نقطه آغازی برای حرکت به سمت پایداری در توسعه شهری است.

- پوراحمد و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهشی مرتبط با وضعیت فشرده‌گی و پراکندگی بافت‌ها در دو کلان‌شهر تهران و سیدنی با چهار روش و الگو نشان می‌دهند که فرم کلان شهر سیدنی تک مرکزی است و با الگوی شهر فشرده انطباق زیادی دارد. اما برای تبیین فرم کلان‌شهر تهران همه شواهد و روش‌ها و مدل‌های به‌کارگرفته شده بیانگر این مسأله هستند که توسعه فیزیکی شهر تهران در همه دوره‌ها بسیار سریع بوده و این مسأله به پراکنش افقی این شهر، نزدیک شدن به الگوی تصادفی در دوره‌های ۶۵ تا ۷۵. گرایش به فشرده‌گی و تمرکز در دوره‌های بعدی یعنی تا سال ۸۵ منجر شده است.

- لطفی و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی الگوی رشد کالبدی - فضایی شهر مراغه را در دوره‌های مختلف شناسایی و اندازه‌گیری می‌کنند. نتایج به‌دست آمده از

پژوهش نشان می‌دهد که شهر مراغه در گذشته رشد آرام و فشرده‌ای داشته که با شروع شهرنشینی سریع یعنی از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ رشد شتابان شهری را تجربه کرده است؛ به طوری که مساحت شهر در این دوره ۱۶٫۵ برابر افزایش یافته است. از این دهه رشد بی‌رویه شهری رخ داده و تا دهه ۱۳۸۵ توسعه و گسترش شهر به صورت پراکنده ادامه یافته است. با توجه به نتایج پژوهش برای تغییر نوع رشد شهر و دستیابی به توسعه پایدار شهری الگوی رشد فشرده به عنوان الگوی توسعه آینده پیشنهاد شده است.

- مبارکی و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی به دنبال شناخت الگوی رشد شهر ارومیه به منظور برنامه‌ریزی برای دستیابی به یک الگوی بهینه هستند. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که الگوی رشد شهر ارومیه به صورت پراکنده است و این موضوع، ناپایداری زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و ... را موجب شده است. روش تمرکز غیر متمرکز (تبدیل شهر تک مرکزی به چند مرکزی بر پایه متراکم‌سازی و افزون‌سازی فعالیت‌ها در مراکز فرعی) با تأکید بر اصول و راهبردهای رشد هوشمند شهری بهترین الگو برای گسترش کالبدی - فضایی شهر ارومیه در آینده است.

۶- مبانی نظری پژوهش

بافت شهر بیانگر دانه بندی فضاهای کالبدی، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی ها، چگونگی توزیع فعالیت ها و در نهایت شکل گیری و گسترش شهر در طول تاریخ می باشد (Chapin, 1979:47). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می باشد ۱- کالبدی (فرم) ۲- کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می دهد. بخش هایی از بافت های شهری که کیفیت های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت فرسوده به وجود می آید (Loosum, 1996:79). فرسودگی بر دو نوع است ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت ها و کاربری ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت ها به هم ریخته، کاربری ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است. همچنین هر یک از این زیر طبقات نیازمند به کارگیری الگوی خاصی از نوسازی (فرسودگی کامل) تا بهسازی (فرسودگی نسبی) می باشد. در دنیای اندیشه پردازی درمورد مداخله در بافت ها و فضاهای فرسوده مرکزی شهرها، مکاتب و دیدگاه های مختلفی وجود دارد که در جدول (۱) به آن اشاره شده است. از جمله دیدگاه های حال حاضر می توان به بازآفرینی شهری به معنای احیا، تجدید حیات، معاصر سازی نام برد. بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام هایی که به حل مسائل شهری منجر می شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000p:120).

در نظریه احیای شهری این مهم به معنی تجدید حیات یا باز زنده سازی بخش هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش های مختلف شهر شکل می گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و... دست به گریبان هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۱۲). در بسیاری از کشورها، سیاست های دولت به ویژه در احیای اقتصادی شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد (Balchin, 1988:252). تئوری اصالت بخشی یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی (واحدهای همسایگی) یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، به ویژه در بخش مرکزی شهرها به کار می رود. در مجموعه برخی از این نظریه ها به نوسازی، تعدادی به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. از طرف دیگر، بهسازی بر بهبود محیط محروم و نابسامان ضمن حفظ مشخصات کالبدی و اجتماعی آن دلالت دارد (Norbe, 2002:1). بافت های فرسوده محدوده های آسیب پذیر در برابر مخاطرات طبیعی و خطرهای احتمالی به شمار می آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲). مشخصه این بافت ها ناپایداری و مجموعه ای از نارساییهای کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگی و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است. بنابر لزوم توجه به بافت یاد شده، رویکرد جدیدی به نام توسعه شهر پایدار در این مناطق احساس می شود (Falamaki, 1384). کاربرد اصطلاح توسعه پایدار، برای اولین بار در اواسط دهه ۱۹۷۰ و کتاب معروف او با عنوان تنها یک زمین نسبت داده می شود (سرای و زارعی فرساد، ۱۳۸۸: ۱۵). ت

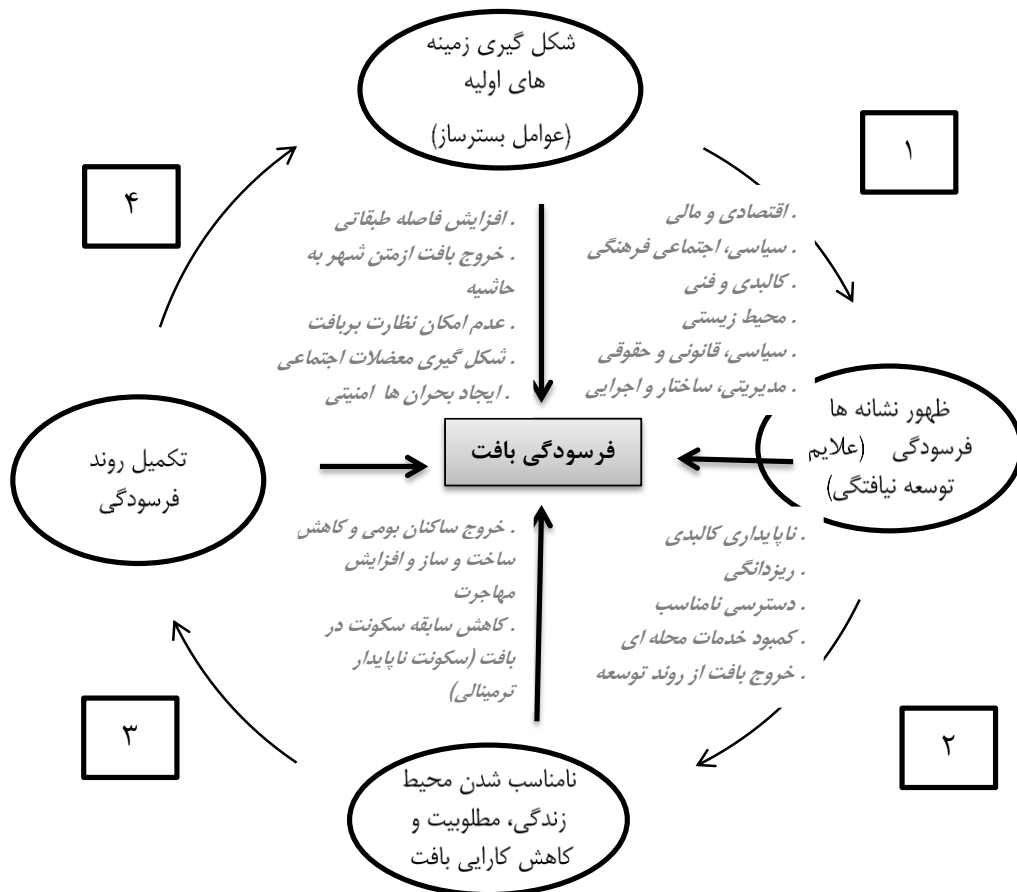
وسعه پایدار، پارادایمی الهام بخش است؛ طی ۲۵ سال گذشته حکومت ها، سازمان های تجاری و شهروندان نیز آن را به عنوان یک اصل راهنما پذیرفته اند و برای رسیدن به اهداف مورد نظر و سنجش آن راهکارهایی اندیشیده اند. در این زمینه استفاده از شاخص ها به عنوان یکی از ضروری ترین ابزارها برای ارزیابی میزان پیشرفت به سوی توسعه پایدار مد نظر بوده اند. هر جامعه متناسب با شرایط خود از چارچوب های خاصی استفاده می کند که شامل چارچوب هایی مبتنی بر اهداف پایداری، ابعاد پایداری، فرآیندهای توسعه پایدار و... می باشد. گسترده ترین چارچوب از نظر کاربرد، مبتنی بر ابعاد پایداری است که توسعه پایدار را از بعد محتوایی بررسی می کند (Callens and Tyteca, 1999, p:41)، و بعد به سنجش و ارزیابی نتایج نهایی حاصله سیاست ها می پردازد. در بعد محتوایی، شاخص ها معمولاً به سه دسته زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی تقسیم می شوند و میزان دستیابی به آنها در طی زمان مورد سنجش قرار می گیرد (Campbel, 1996p:۲۵۳). توسعه پایدار شهری نه به معنای توسعه پایدار هریک از زیر سیستم های اقتصادی، اجتماعی، یا زیست محیطی به تنهایی است و نه به معنای افزایش این زیر سیستم ها. در عوض، تلاش می کند که رشد اقتصادی، بازسازی و بهسازی اکولوژیکی، حفاظت زیست محیطی و پیشرفت اجتماعی را متعادل سازد و دشواری این چالش آن را به یک نقطه تمرکز عمده تحقیقات در سرتاسر جهان تبدیل نموده است (باتانو رایلی، ۲۰۰۲). بنابراین می توان گفت بهسازی و نوسازی با هدف های توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد به عبارت دیگر اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. براین اساس بررسی و تبیین نظریه شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرایند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است.

جدول (۱): مکاتب بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری مأخذ: (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۰۴)

فرهنگ گرایی	ارجهت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش های فرهنگی گذشته.
ترقی گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهایی قدیمی هیچ چیز را جز راه ها حفظ نمی کند: رواج شهرسازی بلدوزر
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه های اجتماعی و اقتصادی و جدایی گزینی های ناشی از بی عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهرسازی: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکرد شهر باشد.
ساختار گرایی	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر: بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی- فضایی در مجموعه ها و نه تک بناها
زیبایی شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیبا سازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی را خواستار می شد.
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می اندیشد: برانگیختن حس مکان، احیای آنچه که دارای ارزش محلی و ویژه است.
انسان گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز در آمدن در ساختمان های آن.

بافت های شهری از سه عنصر مرتبط به هم تشکیل شده است :

۱. شبکه ارتباطی آرایش شبکه خیابانها و گذرها و الگوها تفکیک زمین و بنا را مشخص میسازد.
 ۲. الگوهای کاربری که کاربری زمین و فضا ها را نشان می دهد.
 ۳. فضا ها یا ساختارهای کالبدی بر روی زمین که در مجموع، بافت شهری را تشکیل می دهد.
- ((بافت فرسوده، به بافتی از شهر اطلاق می شود که ارزش های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل



نمودار (۱): مدل مفهومی شکل گیری و تداوم فرسایش انواع بافت فرسوده شهری (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۰۴)

۷- معرفی محدوده مورد مطالعه

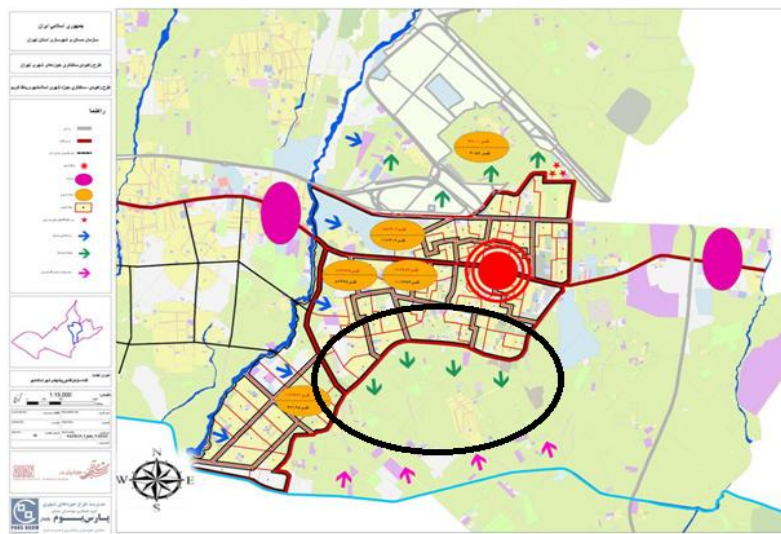
اسلامشهر (شکل ۱) در نواحی میانی شمال غرب فلات مرکزی و در موقعیت جغرافیایی ۳۰°، ۲۲' و ۵۱" و ۰°، ۱۰' و ۵۱" طول شرقی و در ۳۰°، ۴۲' و ۳۰" عرض شمالی و بر روی آبرفت های سیلابی و مخروطه افکنه سیلابهای جاری شده از دامنه های جنوبی البرز مرکزی واقع شده است. مساحتی بالغ بر ۲۷۸ کیلومتر مربع (۷/۱ درصد مساحت استان تهران) را اشغال کرده است (فرمانداری اسلامشهر، ۱۳۹۰). اسلامشهر بر روی یکی از مهم ترین محورهای ارتباطی استان تهران با جنوب کشور یعنی محور ارتباطی تهران- ساوه و خط آهن تهران- قم در ۲۲ کیلومتری راه زمینی جنوب غرب پایتخت واقع شده است (طرح جامع اسلامشهر، مهندسین مشاور همسو، ۱۳۶۴، بخش دوم: ۱). در گذشته به دلیل همجواری روستای قاسم آباد با جاده ساوه، اسلامشهر را به نام قاسم آباد شاهی و یا قاسم آباد می شناختند و مدتی نیز نام آن شادشهر بوده است. این شهرستان از نظر تقسیمات دارای سه شهر (چهاردانگه، احمدآباد مستوفی) و با مرکزیت اسلامشهر می باشد.

شناسایی و ویژگی های محلات فرودست و اسکان غیررسمی در اسلامشهر

بنابر مطالعات انجام شده و تحلیل اطلاعات آماری و بررسی های میدانی چنین به نظر می رسد که محلات مختلف شهر اسلامشهر در وهله نخست به سبب ماهیت شکل گیری و توسعه شهری تفاوت چندانی از لحاظ دسته بندی محلات به سطوح مختلف ندارند باتوجه به شاخص های مورد بررسی در اسلامشهر نشان می دهد که محلاتی که در قسمت مرکزی شهر قرار دارند به عنوان محلات فرادست و محلاتی که در پیرامون و حاشیه محلات فوق قرار گرفته اند به عنوان محلات فرودست و محلات هدف و مورد مطالعه در این پژوهش می باشد:



شکل (۱): موقعیت محلات هدف در اسلامشهر (منبع: حسین زاده، ۱۳۹۳)



شکل (۲): رشد و توسعه جهات اولیه محلات هدف در اسلامشهر (منبع: حسین زاده، ۱۳۹۳)

جدول (۲): مشخصات جمعیتی محلات غیررسمی اسلامشهر مأخذ: (ریاحی، ۱۳۸۹: ۸)

ردیف	محله	ضیاءآباد	میان آباد	خیابان امام حسین	مظفریه
۱	جمعیت	۱۲۷۰۳	۲۴۸۱۶	۱۱۰۱۳۹	۱۰۱۶۷
۲	خانوار	۲۸۴۱	۶۰۳۵	۲۴۶۴	۲۷۲۶
۳	مرد	۶۴۹۷	۱۲۹۲۳	۵۲۴۸	۵۲۳۴
۴	زن	۶۲۰۶	۱۱۸۹۳	۴۸۹۱	۴۹۳۳
۵	کل باسوادان	۱۰۲۸۷	۱۸۸۸۷	۸۵۷۳	۸۴۹۹
۶	کل بی سوادان	۱۲۹۰	۳۱۶۴	۹۰۴	۸۴۳

۱-۷- بررسی ویژگیهای جامعه نمونه مورد مطالعه

جنس: از کل افرادی که در این پژوهش مورد پرسش قرار گرفتند، ۳۵،۵۶ درصد زن و ۶۴،۴ درصد مرد بودند (جدول ۳).

جدول(۳): توزیع فراوانی وضعیت پاسخگویان بر حسب جنس منبع(نگارندگان)

جنس	فراوانی	درصد فراوانی
زن	۳۳	۳۵,۵۶
مرد	۵۹	۶۴,۴۴
کل	۹۰	۱۰۰

سن: کل افرادی که در این پژوهش مورد پرسش قرار گرفتند، از نظر گروه سنی به این شکل بوده اند که ۲۸,۸۹٪ در گروه سنی ۱۸ تا ۲۵ سال و ۱۸,۸۹٪ در گروه سنی ۲۶ تا ۳۳ سال و ۲۴,۴۴٪ در گروه سنی ۳۴ تا ۴۱ سال و ۱۶,۶۷٪ در گروه سنی ۴۲ تا ۴۹ سال و ۱۱,۱۱٪ در گروه سنی ۵۰ تا ۵۸ سال می باشند.

جدول(۴): توزیع فراوانی وضعیت پاسخگویان بر حسب سن منبع(نگارندگان)

سن	فراوانی	درصد فراوانی
۲۵-۱۸	۲۶	۲۸,۸۹
۳۳-۲۶	۱۷	۱۸,۸۹
۴۱-۳۴	۲۲	۲۴,۴۴
۴۹-۴۲	۱۵	۱۶,۶۷
۵۸-۵۰	۱۰	۱۱,۱۱
کل	۹۰	۱۰۰

سطح تحصیلات: از کل افرادی که در این پژوهش مورد پرسش قرار گرفتند، ۴,۴۴٪ بیسواد و ۱۱,۱۱٪ دارای تحصیلات سیکل و ۲۱,۱۱٪ تحصیلات دیپلم و ۱۸,۸۹٪ فوق دیپلم و ۲۸,۸۹٪ لیسانس و ۱۵,۵۶٪ فوق لیسانس و بالاتر بوده اند.

جدول(۵): توزیع فراوانی وضعیت پاسخگویان بر حسب میزان تحصیلات منبع(نگارندگان)

سطح تحصیلات	فراوانی	درصد فراوانی
بیسواد	۴	۴,۴۴
سیکل	۱۰	۱۱,۱۱
دیپلم	۱۹	۲۱,۱۱
فوق دیپلم	۱۷	۱۸,۸۹
لیسانس	۲۶	۲۸,۸۹
فوق لیسانس و بالاتر	۱۴	۱۵,۵۶
کل	۹۰	۱۰۰

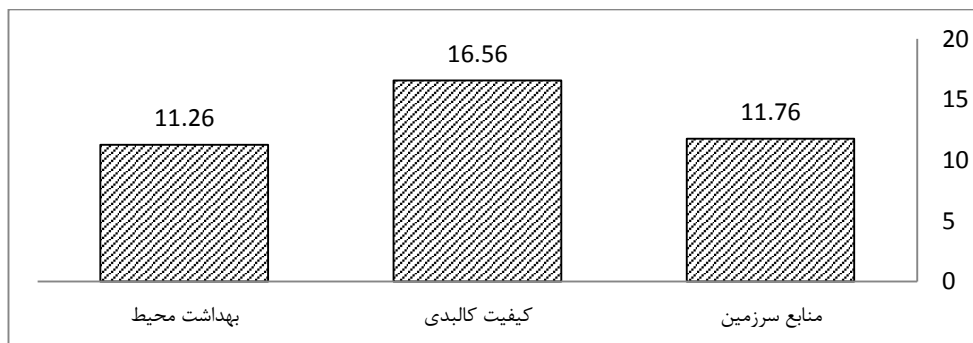
۸- یافته های پژوهش

وضعیت مؤلفه های ارزشیابی اثرات پایداری بافت فرسوده محدود در شهر اسلامشهر

- پایداری محیطی: بر اساس جدول شماره ۶، مؤلفه منابع سرزمین دارای میانگین ۱۱,۷۶ و انحراف معیار ۴,۵۹ و مؤلفه کیفیت کالبدی دارای میانگین ۱۶,۵۶ و انحراف معیار ۵,۸ و مؤلفه بهداشت محیط دارای میانگین ۱۱,۲۶ و انحراف معیار ۴,۴۷ هستند. داده ها نشان می دهند که مؤلفه کیفیت کالبدی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد پایداری محیطی، بیشترین تاثیر را از تهیه و اجرای طرح بهسازی پایداری بافت فرسوده محدود در شهر اسلامشهر را داشته است.

جدول(۶): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری محیطی منبع(نگارندگان)

بعد محیطی توسعه پایدار	تعداد پاسخ	دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
منابع سرزمین	۹۰	۲۰	۵	۲۵	۱۱,۷۶	۴,۵۹
کیفیت کالبدی	۸۶	۲۲	۶	۲۸	۱۶,۵۶	۵,۸۰
بهداشت محیط	۸۸	۱۸	۵	۲۳	۱۱,۲۶	۴,۴۷

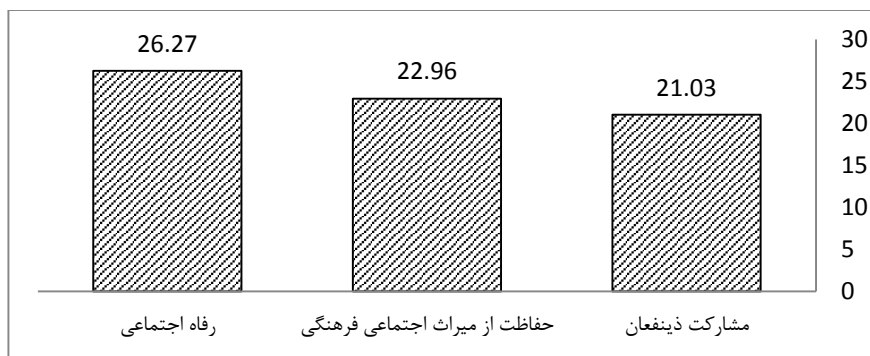


نمودار(۲): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری محیطی منبع: (نگارندگان)

- **پایداری اجتماعی:** بر اساس جدول شماره ۷ مؤلفه مشارکت ذینفعان با میانگین ۲۱,۳ و انحراف معیار ۷,۳۹ و مؤلفه حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی با میانگین ۲۲,۹۶ و انحراف معیار ۷,۵۸ و مؤلفه رفاه اجتماعی با میانگین ۲۶,۲۷ و انحراف معیار ۸,۶۵ محاسبه شده است. داده ها نشان می دهند که مؤلفه رفاه اجتماعی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد پایداری اجتماعی، بیشترین تاثیر را از تهیه و اجرای طرح بهسازی پایداری بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه در شهر اسلامشهر را داشته است.

جدول (۷): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اجتماعی منبع (نگارندگان)

بعد اجتماعی توسعه پایدار	تعداد پاسخ	دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
مشارکت ذینفعان	۸۴	۲۸	۸	۳۶	۲۱,۰۳	۷,۳۹
حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی	۸۲	۳۲	۸	۴۰	۲۲,۹۶	۷,۵۸
رفاه اجتماعی	۸۳	۳۵	۱۳	۴۸	۲۶,۲۷	۸,۶۵



نمودار (۳): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اجتماعی منبع: (نگارندگان)

- **پایداری اقتصادی:** بر اساس جدول شماره ۸ مؤلفه رفاه اقتصادی با میانگین ۱۹,۳۱ و انحراف معیار ۷,۱۶ و عدالت اقتصادی با میانگین ۱۴,۵۶ و انحراف معیار ۵,۳۷ محاسبه شده است. داده ها نشان می دهند که مؤلفه رفاه اقتصادی با بیشترین میانگین در بین مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار، بیشترین تاثیر را از تهیه و طرح بهسازی پایداری بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه در شهر اسلامشهر را داشته است.

جدول (۸): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اقتصادی منبع: (نگارندگان)

بعد اقتصادی توسعه پایدار	تعداد پاسخ	دامنه تغییر	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز	میانگین	انحراف معیار
رفاه اقتصادی	۸۸	۲۵	۸	۳۳	۱۹,۳۱	۷,۱۶
عدالت اقتصادی	۸۵	۲۲	۶	۲۸	۱۴,۵۶	۵,۳۷



نمودار (۴): توصیف وضعیت مؤلفه های پایداری اقتصادی منبع: (نگارندگان)

تحلیل وضعیت مؤلفه های ارزشیابی اثرات پایداری طرح بهسازی بافت فرسوده محلات اسلامشهر

- **بررسی توزیع متغیرها:** در این قسمت برای تحلیل داده ها، ابتدا به بررسی نرمال بودن توزیع متغیرها پرداخته شد. برای این منظور از آزمون کلموگروف اسمیرنوف استفاده شده است. فرض صفر و یک برای سنجش توزیع متغیرها به شرح زیر است.
 فرض صفر: متغیرها دارای توزیع نرمال هستند.
 فرض مقابل: متغیرها دارای توزیع نرمال نیستند.
 در این آزمون در صورتی که سطح معنی داری آزمون کمتر از ۰/۰۵ باشد، فرض صفر رد می شود و با اطمینان ۹۵٪ می توان گفت توزیع داده ها نرمال نیست. در صورتی که سطح معنی داری آزمون بیشتر از ۰/۰۵ باشد فرض صفر را می پذیریم و توزیع داده ها نرمال است.

جدول (۹): بررسی نرمال بودن توزیع مؤلفه های توسعه پایدار منبع: (نگارندگان)

نتیجه	سطح معنی داری (sig)	مقدار آماره Z	مؤلفه
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۱۸۳	۱,۰۹	منابع سرزمین
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۲۶۰	۱,۰۱	کیفیت کالبدی
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۳۱۶	۰,۹۶	بهداشت محیط
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۲۱۵	۱,۰۵	مشارکت ذینفعان
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۹۲۵	۰,۵۴	حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۱۲۴	۱,۱۷	رفاه اجتماعی
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۲۹۶	۰,۹۷	رفاه اقتصادی
sig > 0.05 پذیرش فرض صفر - توزیع متغیر نرمال است.	۰,۳۶۹	۰,۹۱	عدالت اقتصادی

با توجه به جدول فوق از آنجا که سطح معنی داری آزمون نرمال بودن تمام متغیرها بیشتر از ۰/۰۵ می باشد بنا بر این فرض صفر را تایید کرده و با اطمینان ۹۵٪ می توان گفت توزیع متغیرها نرمال است. بنابراین جهت بررسی فرضیه های تحقیق از آزمون های پارامتریک استفاده شده است.

- تحلیل میزان اثرپذیری مؤلفه ها توسعه پایدار

برای تحلیل اثرپذیری مؤلفه های توسعه پایدار از آزمون پارامتریک تی استیوننت تک نمونه ای استفاده شده است. در چارچوب این آزمون فرضیه های آماری زیر ارائه می شود:

- فرض صفر: بین میانگین هر مؤلفه و حد وسط میانگین آن مؤلفه ها تفاوت معنادار وجود ندارد.
- فرض مقابل: بین میانگین هر مؤلفه و حد وسط میانگین آن مؤلفه ها تفاوت معنادار وجود دارد.

در آزمون t-test تک نمونه ای در صورتی که سطح معنی داری آزمون کمتر از ۰/۰۵ باشد فرض صفر را رد کرده و با اطمینان ۹۵٪ می توان گفت که فرض یک (یا مقابل) پذیرفته می شود.

همان طور که، در جدول زیر مشاهده می شود سطح معناداری آزمون t مربوط به همه مؤلفه ها از ۰,۰۵ کمتر میباشد لذا فرض صفر در مورد هر یک از مؤلفه ها رد شده و فرض یک مبنی بر وجود تفاوت معنادار میانگین هر مؤلفه با عدد ثابت پذیرفته می شود. با توجه به نتایج تحلیل، تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت فرسوده شهر اسلامشهر در زمینه تغییر و تحول مؤلفه های توسعه پایدار را فراهم نموده است. در بین مؤلفه ها، مؤلفه های رفاه اجتماعی و مشارکت ذی نفعان از تغییر و تحول بیشتری برخوردار شده اند. مروری بر اهداف و اقدامات اجرایی طرح بهسازی بافت نشان می دهد که این طرح اساسا با جهت گیری حفاظت از بافت و مدیریت بحران آن تهیه می شوند. این جهت گیری، سبب شده تا در بین مؤلفه ها، آنهایی که ارتباط بیشتری با این جهت گیری داشتند، تحول بیشتری یافته اند.

جدول (۱۰): آزمون تی استیوننت منبع: (نگارندگان)

نتیجه	سطح معناداری (sig)	test value	درجه آزادی	مقدار آماره t	مؤلفه
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۰	۱۵	۸۹	-۶,۶۷	منابع سرزمین
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۲۵	۱۸	۸۵	-۲,۲۸	کیفیت کالبدی
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۰	۱۵	۸۷	۷,۸۳	بهداشت محیط
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۰	۲۴	۸۳	-۳,۶۷	مشارکت ذینفعان
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۲۲	۲۴	۸۱	-۱,۲۳	حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۰	۳۰	۸۳	-۳,۹۱	رفاه اجتماعی
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۳	۲۱	۸۷	-۲,۲۰	رفاه اقتصادی
sig < 0.05 رد فرض صفر	۰,۰۰	۱۸	۸۴	-۵,۸۹	عدالت اقتصادی

تحلیل اثرگذار مؤلفه ها بر شاخص کلی توسعه پایدار

برای تعیین ضرایب مسیر و محاسبه اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها به نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون پرداخته می شود. نتایج این تحلیل به تفکیک ابعاد پایداری به شرح زیر است:

- **پایداری محیطی:** نتایج تحلیل رگرسیون بعد محیطی توسعه پایدار با مقدار آماره $F = ۲,۰۸۹$ و سطح معناداری ۰,۰۱۱ و مقدار ضریب تعیین ۰,۵۱۲ (که این مؤید آن است که ۵۱/۲٪ از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد محیطی می توانند به عنوان عوامل موثر در توسعه پایدار در محلات اسلامشهر باشند.

جدول (۱۱): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد محیطی توسعه پایدار منبع: (نگارندگان)

مؤلفه های بعد محیطی توسعه پایدار	B	خطای استاندارد	BETA	سطح معنی داری
منابع سرزمین	۰/۰۱۲	۰/۱۴۲	۰,۱۰۷	۰/۰۰۰
کیفیت کالبدی	۰/۵۷۸	۰/۱۲۲	۰,۲۳۱	۰/۰۰۰
بهداشت محیط	۰/۲۶۶	۰/۱۲۱	۰,۱۰۴	۰/۰۲۹

سطح معناداری آزمون رگرسیون: ۰,۰۱۱ آماره F: ۲,۰۸۹ ضریب تعیین: ۰,۵۱۲

- **پایداری اجتماعی:** نتایج تحلیل رگرسیون بعد اجتماعی توسعه پایدار با مقدار آماره $F=۳,۴۹$ و سطح معناداری $۰,۰۲۳$ و مقدار ضریب تعیین $(۰,۶۱)$ که این مؤید آن است که $۶۱/۰\%$ از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد اجتماعی می توانند به عنوان عوامل موثر در توسعه پایدار محلات بافت فرسوده اسلامشهر باشند.

جدول (۹): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد اجتماعی توسعه پایدار منبع: (نگارندگان)

مؤلفه های بعد اجتماعی توسعه پایدار	B	خطای استاندارد	BETA	سطح معنی داری
مشارکت ذینفعان	۰/۱۶۷	۰/۰۷۴	۰,۲۶۹	۰/۰۲۶
حفاظت از میراث اجتماعی فرهنگی	۰/۲۵۰	۰/۱۱۱	۰,۲۷۷	۰/۰۲۵
رفاه اجتماعی	۰,۰۲	۰,۲۱	۰,۳۰۲	۰,۰۰

سطح معناداری آزمون رگرسیون: $۰,۰۲۳$ آماره $F: ۳,۴۹$ ضریب تعیین: $۰,۶۱$

- **پایداری اقتصادی:** نتایج تحلیل رگرسیون بعد اقتصادی توسعه پایدار با مقدار آماره $F=۴,۶۱$ و سطح معناداری $۰,۰۳۶$ و مقدار ضریب تعیین $(۰,۴۸۲)$ که این مؤید آن است که $۴۸/۲۰\%$ از تغییرات متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل قابل تبیین است) نشان می دهد که مؤلفه های بعد اقتصادی می توانند بعنوان عوامل موثر در توسعه پایدار محلات بافت فرسوده اسلامشهر باشند.

جدول (۱۰): تحلیل رگرسیون مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار منبع: (نگارندگان)

مؤلفه های بعد اقتصادی توسعه پایدار	B	خطای استاندارد	BETA	سطح معنی داری
رفاه اقتصادی	۰,۳۹	۰,۳۰۱	۰,۱۷۲	۰,۰۲۳
عدالت اقتصادی	۰,۷۸	۰,۱۱۲	۰,۱۲۶	۰,۰۹

سطح معناداری آزمون رگرسیون: $۰,۰۳۶$ آماره $F: ۴,۶۱$ ضریب تعیین: $۰,۴۸۲$

۹- نتیجه گیری

مقوله فرسودگی بافت های شهری، در اکثر شهرهای بزرگ کشورمان نیز مطرح بوده و هر کدام از شهرها دارای بافت هایی هستند که به درجات مختلف دچار فرسودگی کالبدی، عملکردی و ترافیکی و زیست محیطی می باشد. البته عوامل و حوادثی که در دوران های گذشته موجب فرسودگی شهرها می شدند با آنچه امروزه شهرها را متأثر می سازد متفاوت بوده، در دوران های گذشته شهرها بیشتر به دلیل انگیزه های سیاسی، اقتصادی، به وجود می آمدند و با تضعیف یکی از این عوامل نیز به یک بار، از رونق می افتادند اما در عصر حاضر نظام شهرها تحت تأثیر عوامل دیگری چون رشد و توسعه شهرها، افزایش جمعیت، متمرکز شدن کارخانجات صنعتی و ایجاد مراکز تجاری مدرن و.. متزلزل گردیده و کارکرد خود را از دست داده و فرسوده می گردند و برای معاصر سازی و رسیدن به رشد و توسعه جدید همیشه در تلاش هستند ولی در این میان برخی بخش های شهر معمولاً مقاومت کرده و اغلب به صورت یکپارچه هویت و عظمت خود را به عنوان بافت های تاریخی و فرهنگی حفظ نموده و مقوله بافت فرسوده نمایان می شود که این پدیده مجموعه ای از مشکلات در هم تنیده اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است که در حال حاضر با مقیاسی وسیع تر از آنچه که پیش از این بوده در حال رشد و گسترش می باشد.

در انتها می توان چنین نتیجه گرفت که تحولات شهرنشینی در دهه های اخیر با تغییرات عمده در بافت های شهری همراه بوده است. راهکارهای متناسب برای بهسازی، ساماندهی و رفع معضلات بافت های فرسوده بسته به نوع مسئله، وسعت و شدت آن متفاوت است. از این رو بایستی برای ارائه راهکارها مناسب به بررسی مسئله و شناسایی ابعاد، وسعت و شدت آن پرداخته و علاوه بر آن زمینه های اولیه و علل شکل گیری بافت های فرسوده و نحوه ارتباط کالبدی و اجتماعی آن با بخش های مجاور را مورد تدقیق قرار داد. شرایط و ویژگی های کلی شهر، سیاست های کلان موجود و امکانات خاص، هریک می توانند در انتخاب راهبردهای مواجهه با بافت های فرسوده موثر واقع شود. در برنامه ریزی و تعریف استراتژی کلان برای مدیریت بحران در بافت های فرسوده شهری به دو موضوع الزامات مدیریت بحران شامل سازماندهی، برنامه ریزی، استفاده بهینه از منابع، مهارت های تخصصی و نیازهای آموزشی و کسب آمادگی و همچنین اجزاء سیستم مدیریت بحران شامل آمادگی، پیشگیری، کاهش اثرات، مقابله (امداد و نجات) و بازتوانی بازسازی می بایست توجه شود که کاربست آن می تواند مبنای تعریف راهکارهای میان مدت در زمینه مدیریت بحران در بافت های فرسوده باشد:

هدف از طرح این موضوع ارائه یک طرح کلی از نیازهای عمده و اساسی در راستای مقابله با بحران می باشد که سیستم مدیریت بحران باید خود را به آنها تجهیز نماید تا بتوان سیستمی کارآمد برای مقابله با حوادث احتمالی در بافتهای فرسوده و نامقاوم شهری ایجاد نمود. بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های حاشیه ای و غیر استاندارد در کشورهای در حال توسعه، بنا به دلایلی از قبیل عدم رعایت معیارهای فنی و مهندسی در ساخت بنا، شبکه ارتباطی ناکارآمد، عدم وجود تاسیسات و تجهیزات شهری، بیش تر از سایر بافت های شهری در معرض خطر زلزله قرار دارند. در این پژوهش با توجه به یافته های تحلیل، تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت فرسوده در زمینه تغییر و تحول مؤلفه های توسعه پایدار را فراهم نموده است. در بین مؤلفه ها، مؤلفه های رفاه اجتماعی و مشارکت ذینفعان از تغییر و تحول بیشتری برخوردار شده اند. مروری بر اهداف و اقدامات اجرایی طرح بهسازی بافت فرسوده نشان می دهد که این طرح اساساً با جهت گیری مدیریت بحران تهیه می شوند. این جهت گیری، سبب شده تا در بین مؤلفه ها، آنهایی که ارتباط بیشتری با این جهت گیری داشتند، تحول بیشتری یافته اند. مؤلفه های محیطی، اجتماعی و اقتصادی بر توسعه پایدار مشخص شده است.

منابع

- ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۷) گزارش تهیه طرح بهسازی بافت باارزش روستایی، معاونت عمران روستایی، دفتر امور فنی و تهیه طرح ها؛
- ۲- بیگ زاده، ح (۱۳۸۹) مداخله در بافت های روستایی چرا و چگونه؟ اولین کنفرانس بین المللی سکونتگاه های روستایی: مسکن و بافت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- ۳- جام کسری، م (۱۳۸۹) بهسازی بافت های باارزش روستایی، فرایندی از ذهنیت تا عینیت، فصلنامه علمی پژوهشی مسکن و محیط روستا، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۳۱، پاییز ۱۳۸۹؛
- ۴- حناچی، پ (۱۳۸۶) طرح راهبردی بافت با ارزش روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- ۵- حناچی، پ و کوشش گران، ع (۱۳۹۰) حفاظت و توسعه در بافت های با ارزش روستایی، معاونت عمران روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- ۶- حسینی حاصل، ص (۱۳۸۷) بهسازی روستایی، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور؛
- ۷- رضوانی، م (۱۳۹۰) برنامه ریزی توسعه روستایی در ایران، انتشارات قومس، تهران؛
- ۸- شمعی، ع و پور احمد (۱۳۸۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران؛
- ۹- فرزام نیا، ز (۱۳۸۳) طرح بهسازی بافت باارزش روستایی، معاونت عمران روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
- ۱۰- ابراهیم زاده، عیسی و همکاران، ۱۳۹۰، تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی انسانی، شماره ۸۱، ص ۲۳۴.
- ۱۱- بوچانی، محمد حسین، ۱۳۸۴، نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری، شهرداریها، شماره ۶۴، سال ششم.
- ۱۲- ترنر، تام، ۱۳۷۶، شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتراز فرانوگرایی، به طراحی و برنامه ریزی شهری، ترجمه فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- ۱۳- حبیبی، کیومرث و پور احمد و مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۹۶ بهسازی و نوسازی بافت های کهن، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۱۴- حبیبی، محسن و ملیحه مقصودی، ۱۳۹۶، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۵- حسین زاده، نعمت، ۱۳۹۵، راهبردهای مدیریت بحران در سکونتگاه های غیر رسمی اسلامشهر با تاکید بر توانمند سازی، دوره ۷، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۵، صفحه ۸۵-۱۰۱.
- ۱۶- داودپور، زهره، ۱۳۹۰، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط شماره ۱۵، ص ۳۱.
- ۱۷- رهنما، محمد رحیم، ۱۳۸۸، برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
- ۱۸- رستمی، صداقت، ۱۳۸۹، تدوین شاخص های شناسایی بافت های ناکارآمد، مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال اول، شماره اول، ص ۱۰۳-۱۲۰.
- ۱۹- زبیری، کرامت اله، ۱۳۸۰، توسعه پایدار و مسئولیت برنامه ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره ۱۶۰، ص ۳-۳۵۸.
- ۲۰- سرایی، محمد حسین و عبدالحمید زارعی فرشاد، ۱۳۸۸، جای پای بوم شناختی به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله محیط شناسی، شماره ۵۰، ص ۲۶.
- ۲۱- سجادی، ژیا، ۱۳۹۰، تحلیل اجتماعی فضایی در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی فرسوده شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال دوم، شماره ۶ ص ۵۵-۷۰.
- ۲۲- شمعی، علی و پوراحمد، ک، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۲۳- کوچکی، غلام، ۱۳۸۶، تحلیل ساختار کالبدی، فیزیکی بافت قدیم شهر خرم آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- ۲۴- عندلیب، ع. ۱۳۸۷، مجموعه یادداشت های نوسازی بافت های فرسوده، سازمان نوسازی شهری تهران.
- ۲۵- مشهدی زاده، دهقانی، ناصر، ۱۳۸۵، تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران، تهران، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۲۶- مهدی زاده، جواد، ۱۳۸۳، جایگاه میراث فرهنگی در توسعه پایداری شهری، فصلنامه جستارهای شهرسازی.
- ۲۷- مهندسین مشاور آبان و سرشماری های عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰، ۱۳۶۵.
- ۲۸- Balchin, Paul and soon (1998), Urban land Economics, Machmillan, Ltd, U. K.
- ۲۹- Chapin, S (1979). Urban Land Use Planning, New York.
- ۳۰- Campbell, Scott (1996), "Green Cities, Growing Cities, Just Cities Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development", Journal of the American Planning Association 296-312 :3 (62).
- ۳۱- Loosum, R, (1996). Urban conservation policy and the pre servation of historical and cult.
- ۳۲- Roberts, P., Sykes, H... (.2000) Urban Regeneration: Handbook. London: Sage Publications.
- ۳۳- Maron, Daniel D., Wackernagel, Mathis, Kitzes, Justin A., Goldfinger, Steven H., Boutaud, Aur-lien (2008). "Measuring sustainable development - Nation by nation", Ecological Economics, 6 4: 4 7 0 - 4 7.
- ۳۴- Norbe, E. (2002), Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification.
- ۳۵- Nikolaou, I. E., Evangelinos, K. I. (2010). A SWOT analysis of environmental management practices in Greek Mining and Mineral Industry. Resources Policy, 35(3): 226-234.
- ۳۶- Falamaki, S; (1384). Urban renewal and repairmen. Tehran: SAMT publication.